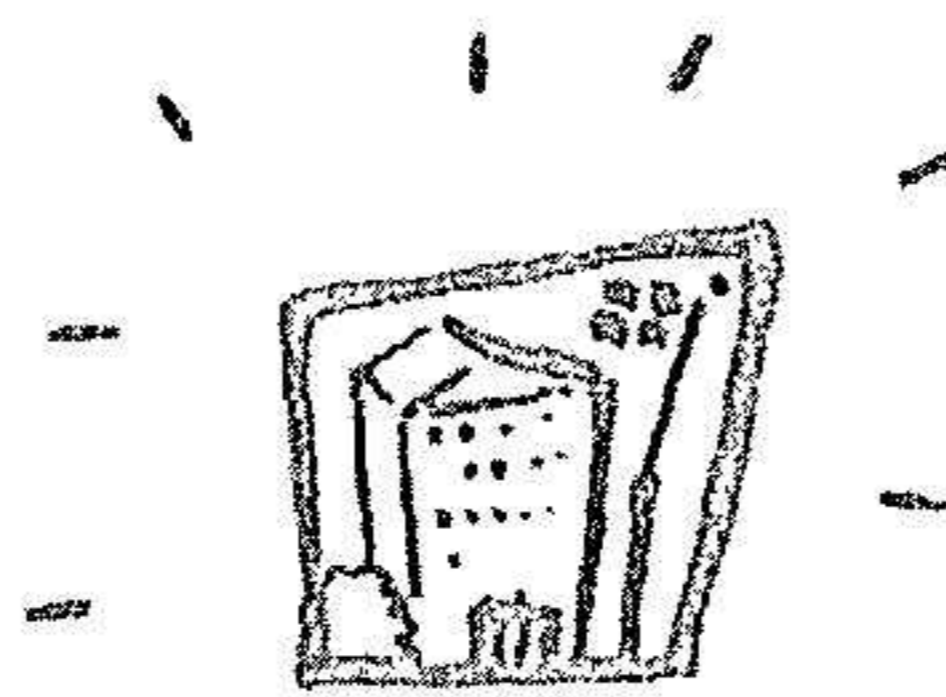


ÅRSREDOVISNING  
OCH  
KONCERNREDOVISNING

2022-01-01 - 2022-12-31

för



B O S T J Ä R N A N  
A K T I E F Ö R E T A G

Undertecknad styrelseledamot intygar, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen samt koncernresultat- och koncernbalansräkningen faststälts på årsstämma.....<sup>29/12/22</sup>.....  
Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition

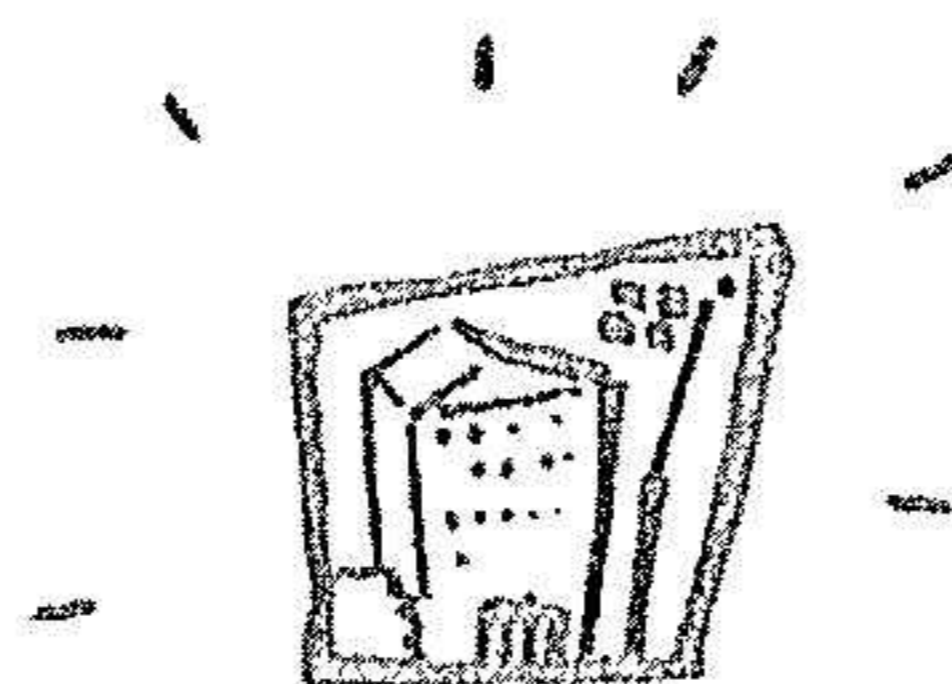
A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Lars Eriksson', written over a dotted line.

Org.nr 556137-6533

ÅRSREDOVISNING  
OCH  
KONCERNREDOVISNING

2022-01-01 - 2022-12-31

för



B O S T J Ä R N A N  
A K T I E F Ö R E T A G

Org.nr 556137-6533

## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

|                                 |    |
|---------------------------------|----|
| VD har ordet                    | 2  |
| Förvaltningsberättelse          | 3  |
| Koncernens resultaträkning      | 5  |
| Koncernens balansräkning        | 6  |
| Koncernens kassaflödesanalys    | 8  |
| Moderbolagets resultaträkning   | 9  |
| Moderbolagets balansräkning     | 10 |
| Moderbolagets kassaflödesanalys | 12 |
| Noter                           | 13 |

## VD HAR ORDET

2022 har präglats av det tragiska kriget i Ukraina som har orsakat en finansiell oro i världen. Det har skapat en energikris med kraftigt höjda energipriser, brist på råvaror och därmed kraftiga prishöjningar på livsmedel, byggmaterial med mera. Riksbanken har höjt styrräntan fyra gånger för att vid årets slut stanna på 2,5 %. Inflationen tog rejäl fart och toppade på 9,7 % i september.

Hur har då Bostjärnan klarat sig i denna utmanande miljö? Vi kan känna oss stolta då vi har ett bokföringsmässigt bättre resultat på drygt 532 000 kronor jämfört med året innan samt en stabil kassa. Låg belåning och bundna räntor under lång tid framöver. Vårt dotterbolag har dock runt cirka 28 % lån med rörlig ränta.

Under hösten genomförde vi en kundenkät med mycket hög svarsfrekvens på över 75 % i Mölndal respektive Göteborg. Glädjande var att vi ökade vårt serviceindex till 91,3 %, Det kan jämföras med 88,9 % vid förra enkäten. Med detta serviceindex ligger vi bland de bättre i Sverige. Även Västerås fick ett bättre serviceindex den här gången.

I Västerås avslutade vi vårt ROT-projekt på 18 lägenheter i Kv. Daggkåpan 3. Under hösten startade vi nästa ROT-projekt i Kv. Daggkåpan 4, Hästhovsgatan 16 samt 18. Detta projekt avser 32 lägenheter samt nyproduktion av sex vindslägenheter. Efter detta projekt har vi färdigställt 727 lägenheter av vårt ursprungliga bestånd, det vill säga 86,2%. Vår nyproduktion inom Kv. Kungsljuset färdigställdes med sista inflyttning under april månad. Gästlägenheten med en takhöjd på 2,20 är också klar och vi har haft en del visningar av den och samtliga har varit väldigt positiva. Vi får se vad detta kan leda till framöver.

I Göteborg färdigställdes två bostadslägenheter i fastigheten Wadmansgatan 6. Tidigare var detta lokalytor och inflyttning kommer att ske i början av 2023. ROT-projektet av fastigheten Öckerögatan 1, 55 lägenheter har påbörjats och kommer att vara färdigt hösten 2023.

Bokföringsmässigt gör Bostjärnan AB även i år en förlust, men skattemässigt en vinst runt 132 000 kronor. Bostjärnan Förvaltnings AB gör en högre bokföringsmässig vinst i år i förhållande till förra året, strax över 9,3 miljoner kronor, men en skattemässig förlust på 10,2 miljoner kronor. Detta förhållande kommer vi ha tills vi är klara med våra ROT-projekt i Västerås.

Nu kommer jag till det sämsta för vår del och det är ränteavdragsbegränsningen. Jag har skrivit om det förut, men kan inte låta bli att inte ta upp det i år också. Vår återföring har från år 2020 gått ifrån 505 461 kronor till 1 427 660 kronor för år 2021 och i år till 2 850 042 kronor, en ofattbar ökning på 463%. Då skall vi ha med oss att vi inte har drabbats av några räntehöjningar att tala om med tanke på att vi har väldigt mycket bundna lån. Vi straffas med andra ord på grund av att vi har haft en nyproduktion av hyresrätter samt ROT-renoverat vårt befintliga bestånd och detta är inte möjligt att göra utan att ta upp nya lån.

Slutligen vill jag tacka vår underbart härliga personal för sitt engagemang och arbetsinsatser under året. Utan er skulle vi inte ha möjlighet att uppnå de resultat som jag bland annat nämnt i detta vd ord.

Tommy Leanderson  
VD Bostjärnan AB

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Styrelsen och verkställande direktören för Bostjärnan AB, får härmed avgiva årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2022.

### Information om verksamheten

Koncernens huvudsakliga verksamhet utgörs av att äga och förvalta bostadsfastigheter. Fastighetsbeståndet i hela koncernen omfattar totalt 86 330,5 kvm, varav 79 508,5 kvm avser 1 341 bostadslägenheter.

Moderföretaget Bostjärnan AB förvaltar och utvecklar fastigheter omfattande 6 627 kvm, varav 6 296 kvm avser 112 bostadslägenheter. I koncernen ingår KB Knapegatan 8 och KB Schéelegatan 12 som bedriver fastighetsförvaltning i Göteborg. Fastigheterna är belägna i Göteborg. Dessutom ingår dotterbolaget Bostjärnan Förvaltnings AB som bedriver fastighetsförvaltning i Västerås. Bostjärnan Förvaltnings AB äger 100 % i sin tur dotterbolaget Bostjärnan Parkering AB. Dess huvudsakliga verksamhet utgörs av att hyra ut 19 garageplatser i ett garage som Bostjärnan Förvaltnings AB blev delägare i via kvarteret Kungsljuset.

Bostjärnan AB har sitt säte i Göteborg.

### Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Koncernens huvudsakliga verksamhet är att äga och förvalta bostadsfastigheter. Konjunkturen för uthyrning av bostäder i regionen Göteborg är fortsatt mycket positiv och bedöms så även vara nästa år. Moderbolaget verkar på en bostadsmarknad där efterfrågan kraftigt överstiger tillgången. Efter ett starkt 2021 svalnade fastighetsmarknaden under 2022 till följd av det makro- och geopolitiska läget. Till följd av stigande kapitalkostnader och osäkra marknadsförutsättningar kan det nu noteras en tydlig trend med stigande direktavkastningskrav. Det har inneburit att prisutvecklingen på fastigheter har minskat under 2022. Nyproduktionen indikerar ca. 5 700 färdigställda bostäder under 2022. Denna siffra förväntas minska kraftigt under 2023. Redan idag har det noterats flera exempel på pausade projekt samt även aktörer som återlämnat markanvisningar. Vi ser dock ingen oro för detta, då vårt fastighetsbestånd är lågt belånat. Följaktligen överstiger fortfarande det sammantagna marknadsvärdet det bokförda värde med god marginal vilket ger bolaget en finansiell stabilitet.

Arbetet med kvalitetsutveckling i fastighetsbeståndet och förvaltningen samt satsningen på ett långsiktigt ägande med egen förvaltning fortsätter. Koncernen avser att fortsätta växa både genom nybyggnation samt genom strategiska förvärv av fastigheter som kompletterar det befintliga beståndet.

Med bundna räntor lång tid framöver och ett lågt belånat fastighetsbestånd beläget i en tillväxtregion förvaltad med ett långsiktigt perspektiv bedöms finansiella, operationella och strategiska risker som mycket låga.

| <b>Resultat och ställning, koncernen (Tkr)</b> | <b>2022</b> | <b>2021</b> | <b>2020</b> | <b>2019</b> | <b>2018</b> |
|--|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning                                | 115 196     | 108 226     | 103 603     | 98 931      | 91 411      |
| Resultat efter finansiella poster              | 11 777      | 10 656      | 13 765      | 11 027      | 14 992      |
| Balansomslutning                               | 668 999     | 640 124     | 543 334     | 488 783     | 463 480     |
| Eget kapital                                   | 118 330     | 111 891     | 105 624     | 96 072      | 89 231      |
| Soliditet (%)                                  | 18          | 17          | 19          | 20          | 21          |
| Antal anställda                                | 21          | 22          | 22          | 22          | 22          |

| <b>Resultat och ställning, moderbolaget (Tkr)</b> | <b>2022</b> | <b>2021</b> | <b>2020</b> | <b>2019</b> | <b>2018</b> |
|---|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning                                   | 19 727      | 19 452      | 18 701      | 18 544      | 15 921      |
| Resultat efter finansiella poster                 | 3 967       | 3 314       | 2 902       | 1 602       | 1 820       |
| Balansomslutning                                  | 171 101     | 169 126     | 163 970     | 160 006     | 149 260     |
| Eget kapital                                      | 43 478      | 46 376      | 48 971      | 51 519      | 53 908      |
| Soliditet (%)                                     | 25          | 27          | 30          | 32          | 37          |
| Antal anställda                                   | 9           | 9           | 9           | 9           | 9           |

**Förändring av eget kapital, koncernen**

|                           | <b>Aktie-<br/>kapital</b> | <b>Annat eget kapital inkl.<br/>årets resultat</b> | <b>Summa<br/>eget kapital</b> |
|---------------------------|---------------------------|--|-------------------------------|
| Belopp vid årets ingång   | 180 000                   | 111 710 785  | 111 890 785                   |
| Utdelning till aktieägare |                           | -2 160 000   | -2 160 000                    |
| Årets resultat            |                           | 8 599 570  | 8 599 570                     |
| Belopp vid årets utgång   | 180 000                   | 118 150 355  | 118 330 355                   |

**Förändring av eget kapital, moderbolaget**

|  | <b>Aktie-<br/>kapital</b> | <b>Reserv-<br/>fond</b> | <b>Balanserat<br/>resultat</b> | <b>Årets<br/>resultat</b> | <b>Summa<br/>eget kapital</b> |
|--|---------------------------|-------------------------|--------------------------------|---------------------------|-------------------------------|
| Belopp vid årets ingång                          | 180 000                   | 36 000                  | 46 954 994                     | -795 286                  | 46 375 708                    |
| Disposition enligt beslut<br>av årets årsstämma: |                           |                         | -795 286                       | 795 286                   |                               |
| Utdelning till aktieägare                        |                           |                         | -2 160 000                     |                           | -2 160 000                    |
| Årets resultat                                   |                           |                         |                                | -737 711                  | -737 711                      |
| Belopp vid årets utgång                          | 180 000                   | 36 000                  | 43 999 708                     | -737 711                  | 43 477 997                    |

**Förslag till resultatdisposition**

|  |                   |
|--|-------------------|
| Till årsstämmans förfogande står<br>balanserad vinst | 43 999 708        |
| årets resultat                                       | -737 711          |
|  | <u>43 261 997</u> |

|  |                   |
|--|-------------------|
| Styrelsen föreslår att<br>till aktieägarna utdelas | 2 160 000         |
| i ny räkning överföres                             | 41 101 997        |
|  | <u>43 261 997</u> |

Beträffande bolagets resultat och finansiella ställning i övrigt hänvisas till följande resultaträkningar och balansräkningar.

**KONCERNENS RESULTATRÄKNING**

|   | <u>Not</u> | <u>2022-01-01</u><br><u>2022-12-31</u> | <u>2021-01-01</u><br><u>2021-12-31</u> |
|---|------------|--|--|
| <b>Rörelsens intäkter m.m.</b>                    |            |  |  |
| Nettoomsättning                                   |            | 115 196 928                            | 108 226 333                            |
| Övriga rörelseintäkter                            |            | 871 245                                | 752 697                                |
|   |            | <u>116 068 173</u>                     | <u>108 979 030</u>                     |
| <b>Rörelsens kostnader</b>                        |            |  |  |
| Fastighetsrelaterade kostnader                    | 3          | -48 512 446                            | -45 627 825                            |
| Övriga externa kostnader                          | 4          | -17 221 168                            | -16 633 663                            |
| Personalkostnader                                 | 5          | -16 166 604                            | -16 190 757                            |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |            | -15 114 319                            | -13 887 654                            |
|   |            | <u>-97 014 537</u>                     | <u>-92 339 899</u>                     |
| <b>Rörelseresultat</b>                            |            | <b>19 053 636</b>                      | <b>16 639 131</b>                      |
| <b>Resultat från finansiella poster</b>           |            |  |  |
| Resultat från andelar i övriga bolag              |            | 169 212                                | 218 697                                |
| Resultat från övriga värdepapper och fordringar   |            | 404 024                                | 225 621                                |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter  |            | 251 522                                | 141 912                                |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        |            | -8 101 644                             | -6 569 587                             |
|   |            | <u>-7 276 886</u>                      | <u>-5 983 357</u>                      |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>          |            | <b>11 776 750</b>                      | <b>10 655 774</b>                      |
| Skatt på årets resultat                           | 6          | -3 177 180                             | -2 588 949                             |
| <b>Årets resultat</b>                             |            | <b><u>8 599 570</u></b>                | <b><u>8 066 825</u></b>                |

| KONCERNENS BALANSRÄKNING                     | Not  | 2022-12-31         | 2021-12-31         |
|--|------|--------------------|--------------------|
| <b>Anläggningstillgångar</b>                 |      |                    |                    |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>      |      |                    |                    |
| Byggnader och mark                           | 7, 8 | 579 162 894        | 541 818 399        |
| Inventarier och installationer               | 9    | 3 298 347          | 4 744 009          |
|  |      | <u>582 461 241</u> | <u>546 562 408</u> |
| <b>Finansiella anläggningstillgångar</b>     |      |                    |                    |
| Andelar i övriga bolag                       | 10   | 625 341            | 663 207            |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav       | 15   | 4 533 505          | 6 414 474          |
|  |      | <u>5 158 846</u>   | <u>7 077 681</u>   |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>           |      | 587 620 087        | 553 640 089        |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                 |      |                    |                    |
| <b>Varulager</b>                             |      |                    |                    |
| Varulager m.m.                               |      | 545 733            | 701 784            |
|  |      | <u>545 733</u>     | <u>701 784</u>     |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>               |      |                    |                    |
| Kundfordringar                               |      | 4 006 237          | 5 658              |
| Övriga fordringar                            |      | 1 098 233          | 1 072 867          |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter |      | 1 071 724          | 1 970 381          |
|  |      | <u>6 176 194</u>   | <u>3 048 906</u>   |
| <b>Kassa och bank</b>                        |      |                    |                    |
| Kassa och bank                               |      | 74 657 247         | 82 732 826         |
|  |      | <u>74 657 247</u>  | <u>82 732 826</u>  |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>           |      | 81 379 174         | 86 483 516         |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                      |      | <b>668 999 261</b> | <b>640 123 605</b> |

2023081705298

**KONCERNENS BALANSRÄKNING**

|  | <u>Not</u> | <u>2022-12-31</u>  | <u>2021-12-31</u>  |
|--|------------|--------------------|--------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |            |                    |                    |
| <b>Eget kapital</b>                          |            |                    |                    |
| Aktiekapital                                 |            | 180 000            | 180 000            |
| Annat eget kapital                           |            | 109 550 686        | 103 643 960        |
| Årets resultat                               |            | 8 599 669          | 8 066 825          |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |            | <u>118 330 355</u> | <u>111 890 785</u> |
| <b>Avsättningar</b>                          |            |                    |                    |
| Uppskjuten skatteskuld                       | 11         | <u>24 799 288</u>  | <u>21 516 717</u>  |
| <b>Summa avsättningar</b>                    |            | 24 799 288         | 21 516 717         |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |            |                    |                    |
| Skulder byggnadskreditiv                     |            | 0                  | 61 530 613         |
| Skulder till kreditinstitut                  | 12         | 464 163 684        | 377 913 191        |
| Övriga långfristiga skulder                  |            | <u>29 951 648</u>  | <u>27 190 939</u>  |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |            | 494 115 332        | 466 634 743        |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |            |                    |                    |
| Skulder till kreditinstitut                  | 12         | 2 757 764          | 2 737 725          |
| Leverantörsskulder                           |            | 12 802 715         | 22 376 563         |
| Övriga skulder                               |            | 2 278 640          | 1 454 476          |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 13         | <u>13 915 167</u>  | <u>13 512 596</u>  |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |            | 31 754 286         | 40 081 360         |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |            | <b>668 999 261</b> | <b>640 123 605</b> |

| KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS   | 2022               | 2021                |
|--|--------------------|---------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>  |                    |                     |
| Resultat efter finansnetto   | 11 776 750         | 10 655 774          |
| <i>Justering för poster som ej ingår i kassaflödet</i>                               |                    |                     |
| Avskrivning/nedskrivning anläggningstillgångar                                       | 13 887 654         | 13 887 654          |
| <i>Övriga poster som påverkar kassaflödet</i>  |                    |                     |
| Betald skatt   | 105 391            | -39 881             |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapitalet</b> | <b>25 769 795</b>  | <b>24 503 547</b>   |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>                                 |                    |                     |
| Ökning (-), minskning (+) i varulager  | 156 051            | -143 453            |
| Ökning (-), minskning (+) i kortfristiga fordringar                                  | -3 127 288         | 3 093 369           |
| Ökning (+), minskning (-) i kortfristiga skulder                                     | -8 327 074         | 4 750 509           |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                      | <b>14 471 484</b>  | <b>32 203 972</b>   |
| <b>Investeringsverksamheten</b>  |                    |                     |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar  | -49 786 487        | -100 901 004        |
| Förändring finansiella anläggningstillgångar   | 1 918 835          | -577 457            |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                      | <b>-47 867 652</b> | <b>-101 478 461</b> |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>   |                    |                     |
| Utdelning  | -2 160 000         | -1 800 000          |
| Amorteringar/upptagna lån  | 27 480 589         | 83 223 198          |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                     | <b>25 320 589</b>  | <b>81 423 198</b>   |
| <b>Periodens kassaflöde</b>  | <b>-8 075 579</b>  | <b>12 148 709</b>   |
| Likvida medel vid periodens början   | 82 732 826         | 70 584 117          |
| Likvida medel vid periodens slut   | 74 657 247         | 82 732 826          |
| <b>Förändring i likvida medel</b>  | <b>-8 075 579</b>  | <b>12 148 709</b>   |

**MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING**

|   | <u>Not</u> | <u>2022-01-01-<br/>2022-12-31</u> | <u>2021-01-01-<br/>2021-12-31</u> |
|---|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Rörelsens intäkter m.m.</b>                    |            |                                   |                                   |
| Nettoomsättning                                   | 2          | 19 726 562                        | 19 451 579                        |
| Övriga rörelseintäkter                            |            | 52 380                            | 88 387                            |
|   |            | <u>19 778 942</u>                 | <u>19 539 966</u>                 |
| <b>Rörelsens kostnader</b>                        |            |                                   |                                   |
| Fastighetskostnader                               | 3          | -4 682 053                        | -5 408 812                        |
| Övriga externa kostnader                          | 4          | -3 094 113                        | -3 253 631                        |
| Personalkostnader                                 | 5          | -5 548 140                        | -4 917 149                        |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |            | -1 936 051                        | -1 913 370                        |
|   |            | <u>-15 260 357</u>                | <u>-15 492 962</u>                |
| <b>Rörelseresultat</b>                            |            | <b>4 518 585</b>                  | <b>4 047 004</b>                  |
| <b>Resultat från finansiella poster</b>           |            |                                   |                                   |
| Resultat från andelar i koncernföretag            |            | 889 536                           | 479 709                           |
| Resultat från andelar i övriga bolag              |            | 69 399                            | 218 697                           |
| Resultat från övriga värdepapper och fordringar   |            | 6 479                             | -2 067                            |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        |            | -1 517 366                        | -1 429 811                        |
|   |            | <u>-551 952</u>                   | <u>-733 472</u>                   |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>          |            | <b>3 966 633</b>                  | <b>3 313 532</b>                  |
| Bokslutsdispositioner                             |            | -4 560 000                        | -3 950 000                        |
| <b>Resultat före skatt</b>                        |            | <b>-593 367</b>                   | <b>-636 468</b>                   |
| Skatt på årets resultat                           | 6          | -144 344                          | -158 818                          |
| <b>Årets resultat</b>                             |            | <b><u>-737 711</u></b>            | <b><u>-795 286</u></b>            |

| <b>MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING</b>           | <b>Not</b> | <b>2022-12-31</b>  | <b>2021-12-31</b>  |
|--|------------|--------------------|--------------------|
| <b>Anläggningstillgångar</b>                 |            |                    |                    |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>      |            |                    |                    |
| Byggnader och mark                           | 7, 8       | 96 369 407         | 98 191 566         |
| Inventarier och installationer               | 9          | 247 154            | 212 826            |
|  |            | <u>96 616 561</u>  | <u>98 404 392</u>  |
| <b>Finansiella anläggningstillgångar</b>     |            |                    |                    |
| Andelar i koncernföretag                     | 14         | 31 280 798         | 30 674 139         |
| Andelar i övriga bolag                       |            | 625 341            | 663 207            |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav       | 15         | 1 071 755          | 1 084 778          |
|  |            | <u>32 977 894</u>  | <u>32 422 124</u>  |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>           |            | <b>129 594 455</b> | <b>130 826 516</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                 |            |                    |                    |
| <b>Varulager</b>                             |            |                    |                    |
| Varulager m.m.                               |            | 155 683            | 138 808            |
|  |            | <u>155 683</u>     | <u>138 808</u>     |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>               |            |                    |                    |
| Kundfordringar                               |            | 4 006 237          | 5 658              |
| Övriga fordringar                            |            | 320 574            | 289 037            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter |            | 495 051            | 1 551 317          |
|  |            | <u>4 821 862</u>   | <u>1 846 012</u>   |
| <b>Kassa och bank</b>                        |            |                    |                    |
| Kassa och bank                               |            | 36 528 859         | 36 314 363         |
|  |            | <u>36 528 859</u>  | <u>36 314 363</u>  |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>           |            | <b>41 506 404</b>  | <b>38 299 183</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                      |            | <b>171 100 859</b> | <b>169 125 699</b> |

| <b>MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING</b>           | <b>Not</b> | <b>2022-12-31</b>  | <b>2021-12-31</b>  |
|--|------------|--------------------|--------------------|
| <b><u>Eget kapital och skulder</u></b>       |            |                    |                    |
| <b>Eget kapital</b>                          |            |                    |                    |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |            |                    |                    |
| Aktiekapital (1800 aktier)                   |            | 180 000            | 180 000            |
| Reservfond                                   |            | 36 000             | 36 000             |
|  |            | <u>216 000</u>     | <u>216 000</u>     |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |            |                    |                    |
| Balanserat resultat                          |            | 43 999 708         | 46 954 994         |
| Årets resultat                               |            | -737 711           | -795 286           |
|  |            | <u>43 261 997</u>  | <u>46 159 708</u>  |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |            | 43 477 997         | 46 375 708         |
| <b>Avsättningar</b>                          |            |                    |                    |
| Uppskjuten skatteskuld                       | 11         | 663 758            | 537 754            |
| <b>Summa avsättningar</b>                    |            | <u>663 758</u>     | <u>537 754</u>     |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |            |                    |                    |
| Skulder till kreditinstitut                  | 12         | 73 422 732         | 73 977 146         |
| Övriga skulder                               |            | 29 951 648         | 27 190 939         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |            | <u>103 374 380</u> | <u>101 168 085</u> |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |            |                    |                    |
| Skulder till kreditinstitut                  | 12         | 466 436            | 600 417            |
| Leverantörsskulder                           |            | 1 196 929          | 1 181 187          |
| Skulder till koncernföretag                  |            | 19 094 162         | 16 702 912         |
| Aktuella skatteskulder                       |            | 43 573             | 23 354             |
| Övriga skulder                               |            | 1 300 352          | 468 651            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 13         | 1 483 272          | 2 067 631          |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |            | <u>23 584 724</u>  | <u>21 044 152</u>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |            | <b>171 100 859</b> | <b>169 125 699</b> |

| <b>MODERBOLAGETS KASSAFLÖDESANALYS</b>   | <b>2022</b>      | <b>2021</b>       |
|--|------------------|-------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>  |                  |                   |
| Resultat efter finansnetto   | 3 966 633        | 3 313 532         |
| <i>Justering för poster som ej ingår i kassaflödet</i>                               |                  |                   |
| Avskrivning/nedskrivning anläggningstillgångar                                       | 1 936 051        | 1 913 370         |
| <i>Övriga poster som påverkar kassaflödet</i>  |                  |                   |
| Betald skatt   | 1 879            | 1 769 718         |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapitalet</b> | <b>5 904 563</b> | <b>6 996 620</b>  |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>                                 |                  |                   |
| Ökning (-), minskning (+) i varulager  | -16 875          | 4 026             |
| Ökning (-), minskning (+) i kortfristiga fordringar                                  | -2 996 069       | 995 585           |
| Ökning (+), minskning (-) i kortfristiga skulder                                     | -2 019 428       | -205 547          |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                      | <b>872 191</b>   | <b>7 790 684</b>  |
| <b>Investeringsverksamheten</b>  |                  |                   |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar  | -148 220         | 170 317           |
| Förändring finansiella anläggningstillgångar   | -555 770         | -12 952           |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                      | <b>-703 990</b>  | <b>157 365</b>    |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>   |                  |                   |
| Utdelning  | -2 160 000       | -1 800 000        |
| Amorteringar/upptagna lån  | 2 206 295        | 3 880 143         |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                     | <b>46 295</b>    | <b>2 080 143</b>  |
| <b>Periodens kassaflöde</b>  | <b>214 496</b>   | <b>10 028 192</b> |
| Likvida medel vid periodens början   | 36 314 363       | 26 286 171        |
| Likvida medel vid periodens slut   | 36 528 859       | 36 314 363        |
| <b>Förändring i likvida medel</b>  | <b>214 496</b>   | <b>10 028 192</b> |

2023081705301

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

#### Intäktsredovisning

##### *Hysesintäkter*

Hysesintäkter bokförs i den period de avser. Hysesintäkterna utgörs av hyresvärdet med avdrag för rabatter och vakanta ytor.

##### *Försäljning av tjänster och varor*

Intäkten redovisas till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas.

#### Låneutgifter

De låneutgifter som uppkommer då företaget lånar kapital kostnadsförs i resultaträkningen i den period de uppstår.

#### Ersättningar till anställda

Ersättningar till anställda avser alla former av ersättningar som företaget lämnar till de anställda. Företagets ersättningar innefattar bland annat löner, betald semester, betald frånvaro, bonus och ersättning efter avslutad anställning (pension). Redovisningen sker i takt med intjänandet. Ersättningar till anställda efter avslutad anställning avser avgiftsbestämda pensionsplaner. Som avgiftsbestämda planer klassificeras planer där fastställda avgifter betalas och det inte finns förpliktelser, vare sig legala eller informella, att betala något ytterligare, utöver dessa avgifter.

#### Skatter

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekter redovisas i eget kapital.

##### *Aktuell skatt*

Aktuell skatt avser inkomstskatt för innevarande räkenskapsår samt den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte redovisats. Aktuell skatt beräknas utifrån den skattesats som gäller per balansdagen.

##### *Uppskjuten skatt*

Uppskjuten skatt är inkomstskatt som avser framtida räkenskapsår till följd av tidigare händelser. Redovisning sker enligt balansräkningsmetoden. Enligt denna metod redovisas uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar på temporära skillnader som uppstår mellan bokförda respektive skattemässiga värden för tillgångar och skulder samt för övriga skattemässiga avdrag eller underskott.

Uppskjutna skattefordringar netto redovisas mot uppskjutna skatteskulder endast om de kan betalas med ett nettobelopp. Uppskjuten skatt beräknas utifrån gällande skattesats på balansdagen. Effekter av förändringar i gällande skattesatser resultatförs i den period förändringen lagstadsats. Uppskjutna skattefordringar reduceras till den del det inte är sannolikt att den underliggande skattefordran kommer att kunna realiseras inom en överskådlig framtid. Uppskjuten skattefordran redovisas som finansiell anläggningstillgång och uppskjuten skatteskuld som avsättning.

### **Anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Fastigheter har delats upp på betydande komponenter när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. Avskrivningsbart belopp utgörs av anskaffningsvärdet. Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden.

#### *Materiella anläggningstillgångar*

|             |          |
|-------------|----------|
| Byggnader   | 1,0-6,7% |
| Inventarier | 20-30%   |

### **Finansiella instrument**

Finansiella instrument värderas utifrån anskaffningsvärdet.

### **Varulager**

Varulagret har värderats till det lägsta av dess anskaffningsvärde och dess nettoförsäljningsvärde på balansdagen. Med nettoförsäljningsvärde avses varornas beräknade försäljningspris minskat med försäljningskostnader. Den valda värderingsmetoden innebär att inkurans i varulagret har beaktats.

### **Fordringar, skulder och avsättningar**

Om inget annat anges ovan värderas kortfristiga fordringar till det lägsta av dess anskaffningsvärde och det belopp varmed de beräknas bli reglerade. Långfristiga fordringar och långfristiga skulder värderas efter det första värderingstillfället till upplupet anskaffningsvärde. Övriga skulder och avsättningar värderas till de belopp varmed de beräknas bli reglerade. Övriga tillgångar redovisas till anskaffningsvärde om inget annat anges ovan.

### **Koncernbidrag**

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

### **Övriga uppskattningar och bedömningar**

Upprättandet av bokslut och tillämpning av redovisningsprinciper, baseras ofta på ledningens bedömningar, uppskattningar och antaganden som anses vara rimliga vid den tidpunkt då bedömningen görs. Uppskattningar och bedömningar är baserade på historiska erfarenheter och ett antal andra faktorer, som under rådande omständigheter anses vara rimliga. Resultatet av dessa används för att bedöma de redovisade värdena på tillgångar och skulder, som inte annars framgår tydligt från andra källor. Det verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar. Uppskattningar och antaganden ses över regelbundet.

| <b>Not 2</b> | <b>Inköp och försäljning inom koncernen</b>  | <b>2022</b>       | <b>2021</b>       |
|--------------|--|-------------------|-------------------|
|              | <u>Moderbolaget</u>  |                   |                   |
|              | Försäljning som avser koncernföretag   | 7 657 056         | 7 547 272         |
|              |  | <u>7 657 056</u>  | <u>7 547 272</u>  |
| <br>         |  |                   |                   |
| <b>Not 3</b> | <b>Fastighetskostnader</b>   | <b>2022</b>       | <b>2021</b>       |
|              | <u>Koncernen</u>   |                   |                   |
|              | Reparation och underhåll   | 25 237 834        | 23 833 052        |
|              | Försäkringsskador  | 194 194           | 416 785           |
|              | Driftskostnader  | 16 352 279        | 14 454 661        |
|              | Fastighetsskatt  | 2 333 830         | 2 071 300         |
|              | Övriga fastighetskostnader   | 4 394 309         | 4 852 027         |
|              |  | <u>48 512 446</u> | <u>45 627 825</u> |
|              | <u>Moderbolaget</u>  |                   |                   |
|              | Reparation och underhåll   | 2 141 882         | 2 500 026         |
|              | Driftskostnader  | 1 861 108         | 1 763 232         |
|              | Fastighetsskatt  | 195 304           | 188 884           |
|              | Övriga fastighetskostnader   | 483 759           | 956 670           |
|              |  | <u>4 682 053</u>  | <u>5 408 812</u>  |
| <br>         |  |                   |                   |
| <b>Not 4</b> | <b>Arvode till revisorer</b>   |                   |                   |
|              | Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter. |                   |                   |
|              | <u>Koncernen</u>   | <b>2022</b>       | <b>2021</b>       |
|              | Mazars AB  | 153 750           | 142 188           |
|              | <u>Moderbolaget</u>  |                   |                   |
|              | Mazars AB  | 85 000            | 75 000            |

| Not 5 Anställda och personalkostnader                               | 2022       | 2021       |
|---|------------|------------|
| <u>Koncernen</u>  |            |            |
| <u>Medeltalet anställda</u>   |            |            |
| Kvinnor   | 7          | 8          |
| Män   | 15         | 14         |
|   | 22         | 22         |
| <br><u>Löner och andra ersättningar</u>                             |            |            |
| Styrelse och verkställande direktör                                 | 3 246 979  | 3 095 370  |
| Övriga anställda  | 6 972 604  | 7 334 392  |
|   | 10 219 583 | 10 429 762 |
| <br><u>Sociala kostnader</u>  |            |            |
| Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör           | 545 596    | 589 454    |
| Pensionskostnader för övriga anställda                              | 254 047    | 353 178    |
| Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal                        | 4 084 786  | 4 308 846  |
|   | 4 884 429  | 5 251 478  |
| Övriga personalkostnader  | 1 062 592  | 509 517    |
| Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader | 16 166 604 | 16 190 757 |
| <br><u>Könsfördelning bland ledande befattningshavare</u>           |            |            |
| Andel kvinnor   | 38%        | 38%        |
| Andel män   | 62%        | 62%        |
| <br><u>Moderbolaget</u>   |            |            |
| <u>Medeltalet anställda</u>   |            |            |
| Kvinnor   | 5          | 5          |
| Män   | 5          | 4          |
|   | 10         | 9          |
| <br><u>Löner och andra ersättningar</u>                             |            |            |
| Styrelse och verkställande direktör                                 | 852 985    | 838 968    |
| Övriga anställda  | 2 763 998  | 2 449 556  |
|   | 3 616 983  | 3 288 524  |
| <br><u>Sociala kostnader</u>  |            |            |
| Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör           | 230 571    | 238 224    |
| Pensionskostnader för övriga anställda                              | 107 192    | 81 573     |
| Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal                        | 1 233 178  | 1 127 133  |
|   | 1 570 941  | 1 446 930  |
| Övriga personalkostnader  | 360 216    | 181 695    |
| Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader | 5 548 140  | 4 917 149  |
| <br><u>Könsfördelning bland ledande befattningshavare</u>           |            |            |
| Andel kvinnor   | 33%        | 33%        |
| Andel män   | 67%        | 67%        |

| <b>Not 6 Skatt på årets resultat</b>              | <b>2022</b>       | <b>2021</b>       |
|---|-------------------|-------------------|
| <u>Koncernen</u>                                  |                   |                   |
| Aktuell skatt                                     | 35 368            | 39 881            |
| Uppskjuten skatt                                  | 3 282 571         | 2 549 068         |
| Skattereduktion för inköp av inventarier          | -140 759          | 0                 |
| <b>Totalt redovisad skatt</b>                     | <b>3 177 180</b>  | <b>2 588 949</b>  |
| <b>Avstämning av effektiv skatt</b>               |                   |                   |
| Resultat före skatt                               | 11 776 750        | 10 655 774        |
| Skattekostnad 2022: 20,6%                         | -2 426 010        | -2 195 089        |
| Skatteeffekt av:                                  |                   |                   |
| Ej avdragsgilla kostnader                         | -45 904           | -56 743           |
| Ej skattepliktiga intäkter                        | 7 469             | 6 910             |
| Ej bokförda intäkter                              | -1 431            | -1 146            |
| Justering skatt                                   | -4 918            | -533              |
| Skattemässiga justeringar                         | 5 747 358         | 5 375 493         |
| I år uppkomna underskottsavdrag                   | -13 141 144       | -8 406 830        |
| Under året utnyttj tidigare års underskottsavdrag | 6 981 718         | 3 812 945         |
| Ränteavdragsbegränsning                           | 2 850 042         | 1 427 660         |
| Förändring uppskjuten skatt                       | -3 285 119        | -2 551 616        |
| Skattereduktion inköp av inventarier              | 140 759           | 0                 |
| <b>Redovisad effektiv skatt</b>                   | <b>-3 177 180</b> | <b>-2 588 949</b> |
| <u>Moderbolaget</u>                               |                   |                   |
| Aktuell skatt                                     | 27 194            | 32 000            |
| Uppskjuten skatt                                  | 126 004           | 126 818           |
| Skattereduktion för inköp av inventarier          | -8 854            | 0                 |
| <b>Totalt redovisad skatt</b>                     | <b>144 344</b>    | <b>158 818</b>    |
| <b>Avstämning av effektiv skatt</b>               |                   |                   |
| Resultat före skatt                               | -593 367          | -636 468          |
| Skattekostnad 2022: 20,6%                         | 122 234           | 131 114           |
| Skatteeffekt av:                                  |                   |                   |
| Ej avdragsgilla kostnader                         | -21 799           | -36 301           |
| Ej skattepliktiga intäkter                        | 6 905             | 6 910             |
| Ej bokförda intäkter                              | -601              | -602              |
| Skattemässiga justeringar                         | -133 933          | -133 121          |
| Skattereduktion inköp av inventarier              | 8 854             | 0                 |
| Förändring uppskjuten skatt                       | -126 004          | -126 818          |
| <b>Redovisad effektiv skatt</b>                   | <b>-144 344</b>   | <b>-158 818</b>   |

| Not 7 Byggnader och mark                 | 2022         | 2021         |
|--|--------------|--------------|
| <i>Koncernen</i>                         |              |              |
| Ingående anskaffningsvärde               | 674 789 262  | 577 995 938  |
| Årets anskaffning/förbättring            | 50 283 977   | 97 128 174   |
| Justering anskaffningsvärde              | 0            | -334 850     |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 725 073 239  | 674 789 262  |
| <br>                                     |              |              |
| Ingående avskrivningar                   | -132 970 863 | -121 116 355 |
| Årets avskrivningar                      | -12 939 482  | -11 854 508  |
| Utgående ackumulerade avskrivningar      | -145 910 345 | -132 970 863 |
| <br>                                     |              |              |
| Utgående redovisat värde                 | 579 162 894  | 541 818 399  |

**Uppgifter om förvaltningsfastigheter**

|                     |               |               |
|---------------------|---------------|---------------|
| Redovisat värde     | 579 162 894   | 541 818 399   |
| Skattemässigt värde | 373 255 132   | 363 767 133   |
| Verkligt värde      | 1 859 557 350 | 2 158 729 800 |

Det verkliga värdet har internt beräknats genom användandet av NAI Svefa marknadsdata samt Datscha värderingsprogram med hänsyn tagen till läge samt hyresnivå.

|   | 2022        | 2021        |
|---|-------------|-------------|
| <i>Moderbolaget</i>                         |             |             |
| Ingående anskaffningsvärde                  | 113 416 353 | 113 751 203 |
| Justering anskaffningsvärde                 | 0           | -334 850    |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden    | 113 416 353 | 113 416 353 |
| <br>  |             |             |
| Ingående avskrivningar                      | -15 224 787 | -13 402 628 |
| Årets avskrivningar                         | -1 822 159  | -1 822 159  |
| Utgående ackumulerade avskrivningar         | -17 046 946 | -15 224 787 |
| <br>  |             |             |
| Utgående redovisat värde                    | 96 369 407  | 98 191 566  |
| <br>  |             |             |
| <b>Uppgifter om förvaltningsfastigheter</b> |             |             |
| Redovisat värde                             | 96 369 407  | 98 191 566  |
| Skattemässigt värde                         | 69 096 173  | 70 250 215  |
| Verkligt värde                              | 200 021 000 | 231 339 100 |

Det verkliga värdet har internt beräknats genom användandet av NAI Svefa marknadsdata samt Datscha värderingsprogram med hänsyn tagen till läge samt hyresnivå.

| Not 8 | Taxeringsvärden     | Byggnad            | Mark               | Totalt             |
|-------|---------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
|       | <u>Koncernen</u>    |                    |                    |                    |
|       | Brämaregården 46:3  | 5 200 000          | 3 787 000          | 8 987 000          |
|       | Bävern 1            | 13 402 000         | 7 600 000          | 21 002 000         |
|       | Kyrkbyn 15:6        | 5 233 000          | 3 192 000          | 8 425 000          |
|       | Kyrkbyn 15:7        | 9 169 000          | 5 054 000          | 14 223 000         |
|       | Lunden 2:1          | 12 950 000         | 15 113 000         | 28 063 000         |
|       | Lunden 2:12         | 15 259 000         | 18 509 000         | 33 768 000         |
|       | Lunden 38:1         | 14 963 000         | 16 345 000         | 31 308 000         |
|       | Rambergssmeden 5:13 | 11 600 000         | 6 000 000          | 17 600 000         |
|       | Rambergssmeden 5:16 | 11 600 000         | 6 000 000          | 17 600 000         |
|       | Rörbäcksnäs 8:128   | 1 608 000          | 1 620 000          | 3 228 000          |
|       | Abraham 1           | 12 683 000         | 5 828 000          | 18 511 000         |
|       | Ankaret 2           | 8 208 000          | 1 972 000          | 10 180 000         |
|       | Branten 1           | 16 400 000         | 7 000 000          | 23 400 000         |
|       | Daggkåpan 3         | 6 828 000          | 2 064 000          | 8 892 000          |
|       | Daggkåpan 4         | 38 702 000         | 12 306 000         | 51 008 000         |
|       | Direktören 4        | 6 437 000          | 1 721 000          | 8 158 000          |
|       | Direktören 5        | 21 552 000         | 5 800 000          | 27 352 000         |
|       | Gulsporren 1        | 16 885 000         | 4 214 000          | 21 099 000         |
|       | Gärdet 2            | 38 171 000         | 11 640 000         | 49 811 000         |
|       | Gärdet 3            | 12 675 000         | 3 096 000          | 15 771 000         |
|       | Gökärten 5          | 10 266 000         | 1 736 000          | 12 002 000         |
|       | Hästhoven 3         | 11 632 000         | 3 446 000          | 15 078 000         |
|       | Jonas 4             | 15 200 000         | 6 000 000          | 21 200 000         |
|       | Kungsljuset 7       | 73 336 000         | 10 921 000         | 84 257 000         |
|       | Kölen 1             | 5 717 000          | 1 712 000          | 7 429 000          |
|       | Lodet 1             | 4 961 000          | 1 632 000          | 6 593 000          |
|       | Lodet 2             | 4 920 000          | 1 632 000          | 6 552 000          |
|       | Lodet 3             | 5 048 000          | 1 651 000          | 6 699 000          |
|       | Relingen 1          | 14 398 000         | 4 280 000          | 18 678 000         |
|       | Relingen 2          | 1 092 000          | 867 000            | 1 959 000          |
|       | Skogsbrynet 1       | 59 987 000         | 18 572 000         | 78 559 000         |
|       | Smalbäcken 1        | 60 640 000         | 18 083 000         | 78 723 000         |
|       | Tusenskönan 1       | 28 135 000         | 7 931 000          | 36 066 000         |
|       | Vallmon 14          | 23 274 000         | 5 400 000          | 28 674 000         |
|       | Vallmon 2           | 23 656 000         | 6 130 000          | 29 786 000         |
|       | Violen 2            | 28 252 000         | 8 767 000          | 37 019 000         |
|       | Vågen 1             | 12 400 000         | 3 913 000          | 16 313 000         |
|       |                     | <b>662 439 000</b> | <b>241 534 000</b> | <b>903 973 000</b> |

| Not 8 | Taxeringsvärden forts. | Byggnad           | Mark              | Totalt             |
|-------|------------------------|-------------------|-------------------|--------------------|
|       | <i>Moderbolaget</i>    |                   |                   |                    |
|       | Bävern 1               | 13 402 000        | 7 600 000         | 21 002 000         |
|       | Kyrkbyn 15:6           | 5 233 000         | 3 192 000         | 8 425 000          |
|       | Kyrkbyn 15:7           | 9 169 000         | 5 054 000         | 14 223 000         |
|       | Lunden 2:12            | 15 259 000        | 18 509 000        | 33 768 000         |
|       | Lunden 38:1            | 14 963 000        | 16 345 000        | 31 308 000         |
|       | Rambergssmeden 5:13    | 11 600 000        | 6 000 000         | 17 600 000         |
|       | Rambergssmeden 5:16    | 11 600 000        | 6 000 000         | 17 600 000         |
|       | Rörbäcksnäs 8:128      | 1 608 000         | 1 620 000         | 3 228 000          |
|       |                        | <b>82 834 000</b> | <b>64 320 000</b> | <b>147 154 000</b> |

| Not 9 | Inventarier och installationer           | 2022        | 2021        |
|-------|--|-------------|-------------|
|       | <i>Koncernen</i>                         |             |             |
|       | Ingående anskaffningsvärde               | 14 781 545  | 10 673 865  |
|       | Årets anskaffning                        | 729 175     | 4 107 680   |
|       | Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 15 510 720  | 14 781 545  |
|       | Ingående avskrivningar                   | -10 037 536 | -8 004 390  |
|       | Årets avskrivningar                      | -2 174 837  | -2 033 146  |
|       | Utgående ackumulerade avskrivningar      | -12 212 373 | -10 037 536 |
|       | Utgående redovisat värde                 | 3 298 347   | 4 744 009   |
|       | <i>Moderbolaget</i>                      |             |             |
|       | Ingående anskaffningsvärde               | 2 088 115   | 1 923 582   |
|       | Årets anskaffning                        | 148 220     | 164 533     |
|       | Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 2 236 335   | 2 088 115   |
|       | Ingående avskrivningar                   | -1 875 289  | -1 784 078  |
|       | Årets avskrivningar                      | -113 892    | -91 211     |
|       | Utgående ackumulerade avskrivningar      | -1 989 181  | -1 875 289  |
|       | Utgående redovisat värde                 | 247 154     | 212 826     |

| <b>Not 10 Finansiella anläggningstillgångar</b> | <b>2022</b>      | <b>2021</b>      |
|---|------------------|------------------|
| <i>Koncernen</i>                                |                  |                  |
| Ingående anskaffningsvärde                      | 7 077 681        | 6 500 224        |
| Årets inköp                                     | 169 212          | 1 688 116        |
| Årets försäljningar/utrangeringar               | -2 088 047       | -1 110 659       |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden        | <u>5 158 846</u> | <u>7 077 681</u> |
| Utgående redovisat värde                        | 5 158 846        | 7 077 681        |

| <b>Not 11 Uppskjuten skatt</b>          | <b>2022</b>       | <b>2021</b>      |
|---|-------------------|------------------|
| <i>Koncernen</i>                        |                   |                  |
| <b>Uppskjuten skatteskuld</b>           |                   |                  |
| Temporära skillnader byggnader och mark | -35 090 291       | -28 498 435      |
| <b>Uppskjuten skattefordran</b>         |                   |                  |
| Skattemässigt underskottsavdrag         | <u>10 291 003</u> | <u>6 981 718</u> |
|   | -24 799 288       | -21 516 717      |
| <i>Moderbolaget</i>                     |                   |                  |
| <b>Uppskjuten skatteskuld</b>           |                   |                  |
| Temporära skillnader byggnader och mark | <u>-663 758</u>   | <u>-537 754</u>  |
|   | -663 758          | -537 754         |

**Not 12 Långfristiga skulder**

Från och med år 2020 redovisas amorteringar som förfaller under nästkommande år som kortfristiga skulder till kreditinstitut. Bolagets rörliga lån redovisas som långfristiga skulder till kreditinstitut då förlängning av krediten är sannolik.

|  | <b>2022</b>        | <b>2021</b>        |
|--|--------------------|--------------------|
| <i>Koncernen</i>   |                    |                    |
| Förfaller inom 1 år                                      | 60 490 308         | 30 285 106         |
| Förfaller senare än 1 år men inom 5 år efter balansdagen | 202 787 038        | 204 605 829        |
| Förfaller senare än 5 år efter balansdagen               | <u>200 886 338</u> | <u>143 022 256</u> |
|  | 464 163 684        | 377 913 191        |
| <i>Moderbolaget</i>                                      |                    |                    |
| Förfaller inom 1 år                                      | 12 641 215         | 5 443 999          |
| Förfaller senare än 1 år men inom 5 år efter balansdagen | 52 740 881         | 55 796 840         |
| Förfaller senare än 5 år efter balansdagen               | <u>8 040 636</u>   | <u>12 736 307</u>  |
|  | 73 422 732         | 73 977 146         |

| <b>Not 13 Upplupna kostnader</b>          | <b>2022</b> | <b>2021</b> |
|---|-------------|-------------|
| <i>Koncernen</i>                          |             |             |
| Förskottsbetalda hyresintäkter            | 8 681 822   | 8 030 363   |
| Upplupna drifts- och reparationskostnader | 3 591 013   | 3 661 328   |
| Personalrelaterade skulder                | 1 303 525   | 1 358 200   |
| Upplupna räntekostnader                   | 338 807     | 462 705     |
|   | 13 915 167  | 13 512 596  |
| <br><i>Moderbolaget</i>                   |             |             |
| Förskottsbetalda hyresintäkter            | 661 269     | 757 723     |
| Upplupna drifts- och reparationskostnader | 317 385     | 696 629     |
| Personalrelaterade skulder                | 451 000     | 427 138     |
| Upplupna räntekostnader                   | 53 618      | 186 141     |
|   | 1 483 272   | 2 067 631   |

**Not 14 Andelar i koncernföretag**Moderbolaget**Företag**

| <b>Organisationsnummer</b>                | <b>Säte</b> | <b>Andel</b> | <b>Redovisat värde 2022</b> | <b>Redovisat värde 2021</b> |
|---|-------------|--------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Bostjärnan Förvaltnings AB<br>556053-4603 | Västerås    | 100%         | 25 088 000                  | 25 088 000                  |
| KB Knapegatan 8<br>957200-2641            | Göteborg    | 100%         | 1 626 650                   | 1 113 130                   |
| KB Schéelegatan 12<br>957200-5594         | Göteborg    | 100%         | 4 566 148                   | 4 473 009                   |
|   |             |              | 31 280 798                  | 30 674 139                  |

**Uppgifter om eget kapital och resultat**

|                            | <b>Eget kapital</b> | <b>Resultat</b> | <b>Resultatandelar i koncernföretag</b> |
|----------------------------|---------------------|-----------------|---|
| Bostjärnan Förvaltnings AB | 99 871 007          | 9 335 172       | 0                                       |
| KB Knapegatan 8            | -1 842 975          | 91 276          | 91 276                                  |
| KB Schéelegatan 12         | -5 454 400          | 629 050         | 629 050                                 |
|                            |                     |                 | 720 326                                 |



Göteborg 2023-

Tommy Leanderson  
*Verkställande direktör*

Leif Leanderson  
*Styrelseledamot*

Sandra Leanderson  
*Styrelseledamot*

Min revisionsberättelse har lämnats 2023-

David Johansson  
*Auktoriserad revisor*

2023081705307

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering.  
Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

## LEIF LEANDERSON

Styrelseledamot

Serienummer: 19440126xxxx

IP: 158.174.xxx.xxx

2023-06-28 07:35:23 UTC



## TOMMY LEANDERSON

VD/Styrelseledamot

Serienummer: 19510915xxxx

IP: 158.174.xxx.xxx

2023-06-28 10:31:20 UTC



## SANDRA LEANDERSON

Styrelseledamot

Serienummer: 19860310xxxx

IP: 82.0.xxx.xxx

2023-06-28 11:24:44 UTC



## David Lennart Johansson

Revisor

Serienummer: 19790325xxxx

IP: 78.68.xxx.xxx

2023-06-28 21:24:35 UTC



Penneo dokumentnyckel: BEYYV-BTCGC-CCH0Y-G6F10-4TUXB-4X1UD

Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Bostjärnan AB  
Org. nr 556137-6533

### Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Bostjärnan AB för år 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dessas finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen.

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

#### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar jag tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Jag ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Jag är ensamt ansvarig för mina uttalanden.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Bostjämnan AB för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till

dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Göteborg, den 2023

David Johansson  
Auktoriserad revisor

David Johansson  
Auktoriserad revisor  
A-J Johansson

# PENNEO

Signaturena i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering.  
Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

**David Lennart Johansson**

Revisor

Serienummer: 19790325xxxx

IP: 78.68.xxx.xxx

2023-06-28 21:24:35 UTC



2023081705309

Penneo dokumentnyckel: 1LEUE-GLSHX-2QN3E-161NT-1T04N-1QCKE

Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

#### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>